

Către

Autoritatea de Supraveghere Financiară
Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare

Bursa de Valori București

RAPORT CURENT

conform Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață
și Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

Data raportului: 18 august 2021

Denumirea societății: STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Sediul social: Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1, SECTOR 1

Nr. Tel: +40 735 514 941

Numărul și data înregistrării la ORC: J40/12985/2020

Cod fiscal: 43151040, **Capital social:** 9.610.000 lei

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: BVB, categoria AeRO Premium, Segment SMT, simbol REIT

Evenimente importante de raportat: Raport semestrial la 30 iunie 2021

STAR RESIDENCE INVEST SA informează investitorii asupra faptului că raportul financiar semestrial la 30 iunie 2021 este disponibil începând cu 18 august 2021, ora 18:00 (ora locală), atât în format fizic, la sediul administratorului societății din Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, cât și în format electronic pe pagina oficială de internet a societății, www.starresidenceinvest.ro, la secțiunea "Investitori", precum și în linkul de mai jos.

Menționăm faptul că situațiile financiare la data de 30 iunie 2021 nu sunt auditate.

Monica Ivan

Director General REIT Capital (administrator STAR Residence Invest SA)





STAR RESIDENCE INVEST S.A.

STAR RESIDENCE INVEST S.A

În conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF NR.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

| | |
|--|--|
| Data raportului: | 18 August 2021 |
| Denumirea emitentului: | STAR RESIDENCE INVEST S.A |
| Sediul social: | Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Cladirea A, Biroul 5, Etaj 1 |
| Numărul de telefon/fax: | 0735514941 |
| Codul unic de înregistrare: | J 40/12985/2020 |
| CUI | 43151040 |
| Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: | Sistemul multilateral de tranzacționare - piața AeRO segment Premium |
| Capitalul social subscris și vărsat: | 9.610.000 |
| Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent: | Acțiuni ordinare, nominative, valoare nominală 0,2 lei, simbol REIT |

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

REIT CAPITAL S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj, inregistrata la Registrul Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de inregistrare 43070891, in calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate infiintata si functionand conform legislatiei romane, cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Cladirea A, Biroul 5, Etaj 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J 40/12985/2020, CUI 43151040, (denumita in cele ce urmeaza Societatea), raporteaza în conformitate cu prevederile legii 24/2017 și Regulamentului ASF NR.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață raporteaza situatiile financiare intocmite pentru semestrul I 2021, neauditate.

I. Indicatori

| Indicator | s1 | |
|-----------------------|------|----------------|
| | 2020 | 2021 |
| Cifra de afaceri netă | - | 612.000 |
| Rezultatul brut | - | 356.025 |
| REZULTATUL NET | - | 337.665 |

II. Situația economico-financiară

Cadrul generic prezentat anterior explică dinamica pozitivă a principalilor indicatori care redau, din punct de vedere valoric, performanța activității, cu impact direct favorabil asupra elementelor bilanțiere, respectiv asupra creanțelor, stocurilor și capitalurilor proprii.

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



2.1. Analiza poziției financiare

În primul semestru al exercițiului financiar 2021, **activele circulante** înregistrează o creștere de 19.29% față de începutul anului iar activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, au înregistrat o ușoară scădere pe fondul ajustării acestora cu amortizarea aferentă perioadei de raportare (tabel nr. 1).

Tabel nr. 1. Indicatori de bilanț (lei)

| Pozitii bilantiere | 01.01.2021 | 30.06.2021 | Variație procentuală (30.06/ 01.01.2021) | Pondere în Total Activ, la 30.06.2021 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|---|---|
| Active Imobilizate | 9619513 | 9466115 | -1.59% | 79.37% |
| Imobilizari Necorporale | 80958 | 32383 | -60% | 0.27% |
| Imobilizari Corporale | 9538555 | 9433732 | -1.10% | 79.10% |
| Imobilizări Financiare | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Active Circulante | 2062230 | 2460059 | 19.29% | 20.63% |
| Stocuri | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Creanțe | 1789507 | 1789507 | 0% | 15.00% |
| Casa și conturi la bănci | 272723 | 670552 | 145.87% | 5.63% |
| Cheltuieli în avans | 0 | 0 | -% | -% |
| Total Active | 11681743 | 11926174 | 2.09% | |

Creșterea valorică a activelor circulante este determinată de variația în același sens a casei și conturilor la bănci

În perioada de raportare, aprecierea cu 19.29% a activelor circulante, determină o creștere a **activului total** cu 244.431 lei, respectiv de 2.09%.

Capitalul social rămâne principala sursă de finanțare a activului, reprezentând 95.76% din pasivul total.



Tabel nr. 2. Evoluția și structura pasivului bilanțier (lei)

| Poziții bilanțiere | 01.01.2021 | 30.06.2021 | Variație procentuală (30.06 / 01.01.2021) | Pondere în Total Pasive, 30.06.2021 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|--|--|
| Datorii pe termen scurt | 1934455 | 1890688 | -2.26% | 18.84% |
| Datorii pe termen lung | 0 | 0 | - | -% |
| Total Datorii | 1934455 | 1890688 | -2.26% | 18.84% |
| Capital social | 9610000 | 9610000 | 0% | - |
| Prime de capital | 0 | 0 | - | - |
| Rezerve | 6864 | 6864 | 0% | - |
| Rezultatul reportat | 0 | 80957 | - | - |
| Rezultatul perioadei | 137288 | 337665 | 145.95% | - |
| Repartizarea profitului | -6864 | 0 | - | - |
| Total Capitaluri Proprii | 9747288 | 10035486 | 2.96% | |

Datoriile pe termen scurt asigură finanțarea activității în proporție de 18.84%, cele mai reprezentative elemente de structură fiind, în esență, datoriile către acționari în valoare de 1.818,38 mii lei. **Majorarea valorii capitalurilor proprii se datorează, în principal, creșterii rezultatului perioadei.**



2.2. Analiza performanței financiare

Tabel nr.3 Contul de profit și pierdere (lei)

| Indicatori (valorile sunt exprimate în lei) | 30 iunie | | Variație (%) 2021/2020 | categoria relevantă (30.06.2021) |
|--|----------|------------------|---------------------------|--|
| | 2020 | 30 iunie 2021 | | |
| Venituri din exploatare | 0 | 612001 | -% | 100.00% |
| Cifra de afaceri netă, din care: | 0 | 612000 | -% | 100.00% |
| Producția vândută | 0 | 612000 | -% | 100.00% |
| Venituri din vânzarea mărfurilor | - | - | - | -% |
| Alte venituri din exploatare | 0 | - | - | - |
| Cheltuieli de exploatare | 0 | 255974 | -% | 100% |
| Cheltuieli materiale și utilități | 0 | 14485 | -% | 5.66% |
| Cheltuieli privind mărfurile | - | - | - | - |
| Cheltuieli cu personalul | 0 | - | -% | -% |
| Ajustări active imobilizate | 0 | 153399 | -% | 59.93% |
| Alte cheltuieli de exploatare | 0 | 88090 | -% | 34.41% |
| Rezultatul din exploatare | 0 | 356027 | - | - |
| Venituri financiare | 0 | - | -% | - |
| Cheltuieli financiare | 0 | 2 | -% | - |
| Rezultatul financiar | 0 | (2) | -% | - |
| Venituri totale | 0 | 612001 | -% | - |
| Cheltuieli totale | 0 | 255976 | -% | - |
| Rezultatul brut | 0 | 356025 | - | - |
| Impozitul pe venit micro | 0 | 18360 | - | - |
| REZULTATUL NET | 0 | 337665 | | |



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Tabel nr.3 Contul de profit si pierdere

| Indicatori (valorile sunt exprimate în lei) | 30 iunie 2020 | 30 iunie 2021 | Variație (%) 2021/2020 | Pondere în categoria relevantă (30.06.2021) |
|--|---------------|---------------|---------------------------|--|
| Venituri din exploatare | 0 | 612001 | -% | 100.00% |
| Cifra de afaceri netă, din care: | 0 | 612000 | -% | 100.00% |
| Producția vândută | 0 | 612000 | -% | 100.00% |
| Venituri din vânzarea mărfurilor | - | - | - | -% |
| Alte venituri din exploatare | 0 | - | - | - |
| Cheltuieli de exploatare | 0 | 255974 | -% | 100% |
| Cheltuieli materiale și utilități | 0 | 14485 | -% | 5.66% |
| Cheltuieli privind mărfurile | - | - | - | - |
| Cheltuieli cu personalul | 0 | - | -% | -% |
| Ajustări active imobilizate | 0 | 153399 | -% | 59.93% |
| Alte cheltuieli de exploatare | 0 | 88090 | -% | 34.41% |
| Rezultatul din exploatare | 0 | 356027 | - | - |
| Venituri financiare | 0 | - | -% | - |
| Cheltuieli financiare | 0 | 2 | -% | - |
| Rezultatul financiar | 0 | (2) | -% | - |
| Venituri totale | 0 | 612001 | -% | - |
| Cheltuieli totale | 0 | 255976 | -% | - |
| Rezultatul brut | 0 | 356025 | - | - |
| Impozitul pe venit micro | 0 | 18360 | - | - |
| REZULTATUL NET | 0 | 337665 | | |

Societatea Star Residence Invest SA a fost înființată la data de 07.10.2020, prin urmare, nu poate fi făcută o comparație cu aceeași perioadă a exercițiului precedent.

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



2.3. Analiza fluxurilor de numerar

Conform reglementărilor contabile aplicabile, această situație financiară este opțională, urmând ca entitatea să o prezinte doar la nivelul întregului an fiscal. Finele primului semestru al anului 2021, concretizează un sold al trezoreriei de 670552 lei, cu 397829 lei mai mult decât la începutul exercițiului.

2.4. Principalii indicatori economico-financiari

Valorile principalilor indicatori de lichiditate, solvabilitate și de risc prezintă un tablou favorabil societății asupra echilibrului său financiar pe termen scurt, mediu și lung (Tabel nr.4)

Tabel nr. 4 Indicatori economico-financiari

| INDICATOR | INTERVAL OPTIM | dec.20 | iun.21 |
|---|----------------|--------|--------|
| Lichiditate curenta (AC/DC) | >2 | 1,07 | 1,30 |
| Lichiditate imediata (AC-Stocuri)/Datorii curente | >1 | 1,07 | 1,30 |
| Lichiditate rapida (Disponibilitati)/Datorii curente) | >0,5 | 0,14 | 0,35 |
| Solvabilitate financiara (TA/TD) | >1 | 6,04 | 6,31 |
| Solvabilitate patrimoniala (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)% | >30% | 83,44% | 84,15% |
| Rata de indatorare (DT/TA)*100 | <80% | 16,56% | 15,85% |

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, se menține pe un trend ascendent și în perioada de raportare, fiind expresia îmbunătățirii echilibrului financiar pe termen scurt, obiectiv strategic al conducerii.

Consolidarea bonității pe termen scurt cu 0,23 pp în primele 6 luni ale anului 2021 a fost determinată de un ritm de creștere a activelor curente mai accentuat decât cel al datoriilor care asigură finanțarea acestora.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Solvabilitatea, spre deosebire de lichiditate, extinde aria temporală a analizei pe o perioadă mai îndelungată, în vederea estimării rezilienței entității la presiunea financiară exercitată de obligațiile de plată pe termen lung. Dintr-o perspectivă generică, compania își îmbunătățește poziția financiară de la o perioadă la alta, conturându-se un vector ascendent la nivelul fiecărui indicator. Concret, capacitatea societății de a face față tuturor obligațiilor de plată, exprimată prin indicatorul solvabilității financiare, se situează cu 5,31 p.p peste pragul minim de referință, activele totale ale societății acoperind nivelul datoriilor totale de 6,31 ori. Intensificarea autonomiei financiare este reflectată și la nivelul capitalurilor proprii ale societății, a căror pondere în totalul surselor de finanțare crește până la 84,15%, cu 0,71 p.p mai mult față de începutul perioadei și cu 54,15 p.p peste nivelul minim recomandat.

Inexistența datoriilor pe termen lung, reflectată în evoluția gradului de îndatorare demonstrează implementarea politicii de management axată pe consolidarea capacității de autofinanțare, dezvoltarea sustenabilă a companiei fiind asigurată din surse proprii. La 30.06.2021, în contextul decelerării activității de finanțare, acest aspect reflectă atât echilibrul activității economice, precum și un nivel redus de risc financiar.

III. Analiza activității emitentului

3.1. Tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine cu impact semnificativ asupra lichidității și veniturilor emitentului.

IV. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

În adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 04.06.2021 s-a hotărât majorarea capitalului social.

Situațiile financiare interimare întocmite la 30 iunie 2021 care au stat la baza întocmirii prezentului raport semestrial nu au fost auditate.

Bifati numai
dacă
este cazul:

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti |
| <input type="checkbox"/> | Sucursala |
| <input type="checkbox"/> | GIE - grupuri de interes economic |
| <input type="checkbox"/> | Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris |

S1050_A1.0.0 30.07.2021

Tip situație financiară : UU

An Semestru

Anul **2021**

Versiuni **Atenție!**

Suma de control 9.610.000

Entitatea STAR RESIDENCE INVEST

Adresa

| | | | | | |
|--|--------------------|-------------------------|-------|-----|---------|
| Județ Bucuresti | Sector Sector 1 | Localitate BUCURESTI | | | |
| Strada Str.SOSEAUA BUCURESTI-PLOIESTI | Nr. BIROU 5 | Bloc | Scara | Ap. | Telefon |

Număr din registrul comerțului J40/12985/2020

Cod unic de inregistrare 4 3 1 5 1 0 4 0

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Raportari contabile semestriale

| |
|---|
| <input type="radio"/> Entități mijlocii, mari si entități de interes public |
| <input type="radio"/> Entități mici |
| <input checked="" type="radio"/> Microentități |

| |
|---|
| <input type="checkbox"/> Entități de interes public |
|---|



1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*

Raportare contabilă la data de 30.06.2021 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.763/ 2021 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 euro.

F10 - SITUATIA ACTIVEI, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII

F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

Instrucțiuni

Corelații

1.Import fisier XML - F10 la 31/12/AP

2.Import fisier XML - F20 la 30/06/AP

Import 'balanta.txt'

Import fisier XML creat cu alte aplicații

VALIDARE

DEBLOCARE

ANULARE

LISTARE

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Semnătura _____



Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

14208

CIF/ CUI membru CECCAR

1 3 0 6 3 6 2 0

Semnătura _____

Elena
Crisan

Digitally signed by
Elena Crisan
Date: 2021.08.09
18:14:02 +03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2021

- lei -

| Denumirea elementului | Nr.rd. OMF nr.763/ 2021 | Nr. rd. | Sold la: | |
|--|----------------------------------|--------------|------------|------------|
| | | | 01.01.2021 | 30.06.2021 |
| A | | B | 1 | 2 |
| (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B) | | | | |
| A. ACTIVE IMOBILIZATE | | | | |
| I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904) | 01 | 01 | 80.958 | 32.383 |
| II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903) | 02 | 02 | 9.538.555 | 9.433.732 |
| III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*) | 03 | 03 | | |
| ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03) | 04 | 04 | 9.619.513 | 9.466.115 |
| B. ACTIVE CIRCULANTE | | | | |
| I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901) | 05 | 05 | | |
| II.CREANȚE | | | | |
| 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187) | 06 | 06a (301) | 1.789.507 | 1.789.507 |
| 2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463) | 07 | 06b (302) | | |
| TOTAL (rd. 06a+06b) | 08 | 06 | 1.789.507 | 1.789.507 |
| III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598) | 09 | 07 | | |
| IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542) | 10 | 08 | 272.723 | 670.552 |
| ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08) | 11 | 09 | 2.062.230 | 2.460.059 |
| C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12) | 12 | 10 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*) | 13 | 11 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*) | 14 | 12 | | |
| D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519) | 15 | 13 | 1.934.455 | 1.890.688 |
| E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26) | 16 | 14 | 127.775 | 569.371 |
| F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14) | 17 | 15 | 9.747.288 | 10.035.486 |
| G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519) | 18 | 16 | | |
| H. PROVIZIOANE (ct. 151) | 19 | 17 | | |
| I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28) | 20 | 18 | | |
| 1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21) | 21 | 19 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*) | 22 | 20 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*) | 23 | 21 | | |
| 2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24) | 24 | 22 | | |

| | | | | |
|---|----|----|-----------|------------|
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*) | 25 | 23 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*) | 26 | 24 | | |
| 3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27) | 27 | 25 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*) | 28 | 26 | | |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*) | 29 | 27 | | |
| Fondul comercial negativ (ct.2075) | 30 | 28 | | |
| J. CAPITAL ȘI REZERVE | | | | |
| I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34) | 31 | 29 | 9.610.000 | 9.610.000 |
| 1. Capital subscris vărsat (ct. 1012) | 32 | 30 | 9.610.000 | 9.610.000 |
| 2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011) | 33 | 31 | | |
| 3. Patrimoniul regiei (ct. 1015) | 34 | 32 | | |
| 4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018) | 35 | 33 | | |
| 5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031) | 36 | 34 | | |
| II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104) | 37 | 35 | | |
| III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105) | 38 | 36 | | |
| IV. REZERVE (ct.106) | 39 | 37 | 6.864 | 6.864 |
| Acțiuni proprii (ct. 109) | 40 | 38 | | |
| Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141) | 41 | 39 | | |
| Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149) | 42 | 40 | | |
| V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) | | | | |
| SOLD C (ct. 117) | 43 | 41 | | 80.957 |
| SOLD D (ct. 117) | 44 | 42 | | |
| VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE | | | | |
| SOLD C (ct. 121) | 45 | 43 | 137.288 | 337.665 |
| SOLD D (ct. 121) | 46 | 44 | | |
| Repartizarea profitului (ct. 129) | 47 | 45 | 6.864 | |
| CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45) | 48 | 46 | 9.747.288 | 10.035.486 |
| Patrimoniul public (ct. 1016) | 49 | 47 | | |
| Patrimoniul privat (ct. 1017) 1) | 50 | 48 | | |
| CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18) | 51 | 49 | 9.747.288 | 10.035.486 |

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2021

Cod 20

- lei -

| Denumirea indicatorilor | Nr. rd. | Realizari aferente perioadei de raportare | |
|---|---------|---|-----------------------|
| | | 01.01.2020-30.06.2020 | 01.01.2021-30.06.2021 |
| A | B | 1 | 2 |
| 1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766) | 01 | | 612.000 |
| 2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815) | 02 | | 1 |
| 3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*) | 03 | | |
| 4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646) | 04 | | |
| 5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786) | 05 | | 153.399 |
| 6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668) | 06 | | 102.577 |
| 7. Impozite (ct.691 + 695 + 698) | 07 | | 18.360 |
| 8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE: | | | |
| - Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07) | 08 | 0 | 337.665 |
| - Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02) | 09 | 0 | 0 |

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 02 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2021

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

| I. Date privind rezultatul inregistrat | Nr.rd. OMF nr.763/ 2021 | Nr. rd. | Nr.unitati | Sume | |
|--|----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|--|
| A | | B | 1 | 2 | |
| Unitați care au inregistrat profit | 01 | 01 | 1 | 337.665 | |
| Unitați care au inregistrat pierdere | 02 | 02 | | | |
| Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere | 03 | 03 | | | |
| II Date privind platile restante | | Nr. rd. | Total, din care: | Pentru activitatea curenta | Pentru activitatea de investitii |
| A | | B | 1=2+3 | 2 | 3 |
| Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18) | 04 | 04 | | | |
| Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08) | 05 | 05 | | | |
| - peste 30 de zile | 06 | 06 | | | |
| - peste 90 de zile | 07 | 07 | | | |
| - peste 1 an | 08 | 08 | | | |
| Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14) | 09 | 09 | | | |
| - contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate | 10 | 10 | | | |
| - contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate | 11 | 11 | | | |
| - contribuția pentru pensia suplimentară | 12 | 12 | | | |
| - contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj | 13 | 13 | | | |
| - alte datorii sociale | 14 | 14 | | | |
| Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri | 15 | 15 | | | |
| Obligatii restante fata de alti creditorii | 16 | 16 | | | |
| Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care: | 17 | 17 | | | |
| - contributia asiguratorie pentru munca | 18 | 17a (301) | | | |
| Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale | 19 | 18 | | | |
| III. Numar mediu de salariati | | Nr. rd. | 30.06.2020 | 30.06.2021 | |
| A | | B | 1 | 2 | |
| Numar mediu de salariati | 20 | 19 | | | |
| Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie | 21 | 20 | | | |
| IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante | | | Nr. rd. | Sume (lei) | |
| A | | | B | 1 | |
| Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care: | 22 | | 21 | | |
| - redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat | 23 | | 22 | | |
| Redevență minieră plătită la bugetul de stat | 24 | | 23 | | |

| | | | |
|---|----|----------------|-------------------|
| Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat | 25 | 24 | |
| Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1) | 26 | 25 | |
| Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care: | 27 | 26 | |
| - impozitul datorat la bugetul de stat | 28 | 27 | |
| Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care: | 29 | 28 | |
| - impozitul datorat la bugetul de stat | 30 | 29 | |
| Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care: | 31 | 30 | |
| - subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor | 32 | 31 | |
| - subvenții aferente veniturilor, din care: | 33 | 32 | |
| - subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *) | 34 | 33 | |
| - subvenții pentru energie din surse regenerabile | 35 | 33a (316) | |
| - subvenții pentru combustibili fosili | 36 | 33b (317) | |
| Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care: | 37 | 34 | |
| - creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat | 38 | 35 | |
| - creanțe restante de la entități din sectorul privat | 39 | 36 | |
| V. Tichete acordate salariaților | | Nr. rd. | Sume (lei) |
| A | | B | 1 |
| Contravaloarea tichetelor acordate salariaților | 40 | 37 | |
| Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații | 41 | 37a (302) | |
| VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **) | | Nr. rd. | 30.06.2020 |
| A | | B | 1 |
| Cheltuieli de cercetare - dezvoltare : | 42 | 38 | |
| - din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile | 43 | 38a (318) | |
| - după surse de finanțare (rd. 40+41) | 44 | 39 | 0 |
| - din fonduri publice | 45 | 40 | |
| - din fonduri private | 46 | 41 | |
| - după natura cheltuielilor (rd. 43+44) | 47 | 42 | 0 |
| - cheltuieli curente | 48 | 43 | |
| - cheltuieli de capital | 49 | 44 | |
| VII. Cheltuieli de inovare ***) | | Nr. rd. | 30.06.2020 |
| A | | B | 1 |
| Cheltuieli de inovare | 50 | 45 | |
| - din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile | 51 | 45a (319) | |
| VIII. Alte informații | | Nr. rd. | 30.06.2020 |
| A | | B | 1 |
| Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094) | 52 | 46 | |
| Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093) | 53 | 47 | |

| | | | |
|---|----|--------------|-----------|
| Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54) | 54 | 48 | |
| Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50+51+52+53) | 55 | 49 | |
| - acțiuni necotate emise de rezidenți | 56 | 50 | |
| - părți sociale emise de rezidenți | 57 | 51 | |
| - acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care: | 58 | 52 | |
| - dețineri de cel puțin 10% | 59 | 52a (303) | |
| - obligațiuni emise de nerezidenți | 60 | 53 | |
| Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56) | 61 | 54 | |
| - creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267) | 62 | 55 | |
| - creanțe imobilizate în valută (din ct. 267) | 63 | 56 | |
| Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care: | 64 | 57 | |
| - creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418) | 65 | 58 | |
| Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413) | 66 | 59 | |
| Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282) | 67 | 60 | |
| Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66) | 68 | 61 | 1.789.507 |
| - creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382) | 69 | 62 | |
| - creanțe fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446) | 70 | 63 | 1.789.507 |
| - subvenții de încasat(ct.445) | 71 | 64 | |
| - fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447) | 72 | 65 | |
| - alte creanțe în legătură cu bugetul statului(ct.4482) | 73 | 66 | |
| Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451) | 74 | 67 | |
| Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482) | 75 | 68 | |
| Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care: | 76 | 69 | |
| - decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582) | 77 | 70 | |
| - alte creanțe în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662) | 78 | 71 | |

| | | | | |
|---|-----|--------------|--|-----------|
| - sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461) | 79 | 72 | | |
| Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care: | 80 | 73 | | |
| - de la nerezidenți | 81 | 74 | | |
| Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538) | 82 | 74a (305) | | |
| Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****) | 83 | 75 | | |
| Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care: | 84 | 76 | | |
| - acțiuni necotate emise de rezidenți | 85 | 77 | | |
| - părți sociale emise de rezidenți | 86 | 78 | | |
| - acțiuni emise de nerezidenți | 87 | 79 | | |
| - obligațiuni emise de nerezidenți | 88 | 80 | | |
| - dețineri de obligațiuni verzi | 89 | 80a (320) | | |
| Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114) | 90 | 81 | | |
| Casa în lei și în valută (rd.83+84) | 91 | 82 | | |
| - în lei (ct. 5311) | 92 | 83 | | |
| - în valută (ct. 5314) | 93 | 84 | | |
| Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88) | 94 | 85 | | 670.551 |
| - în lei (ct. 5121), din care: | 95 | 86 | | 670.551 |
| - conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente | 96 | 87 | | |
| - în valută (ct. 5124), din care: | 97 | 88 | | |
| - conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente | 98 | 89 | | |
| Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92) | 99 | 90 | | |
| - sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411) | 100 | 91 | | |
| - sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414) | 101 | 92 | | |
| Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114+115+118+124) | 102 | 93 | | 1.890.688 |
| Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194+5195), (rd .95+96) | 103 | 94 | | |
| - în lei | 104 | 95 | | |
| - în valută | 105 | 96 | | |
| Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99) | 106 | 97 | | |
| - în lei | 107 | 98 | | |
| - în valută | 108 | 99 | | |
| Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682) | 109 | 100 | | |
| Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103) | 110 | 101 | | |
| - în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute | 111 | 102 | | |
| - în valută | 112 | 103 | | |
| Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care: | 113 | 104 | | |
| - valoarea concesiunilor primite (din ct. 167) | 114 | 105 | | |

| | | | | |
|--|-----|----------------|-------------------|-------------------|
| - valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate | 115 | 105a (321) | | |
| Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care: | 116 | 106 | | 6.996 |
| - datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419) | 117 | 107 | | |
| Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281) | 118 | 108 | | |
| Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113) | 119 | 109 | | 65.305 |
| - datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381) | 120 | 110 | | |
| - datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446) | 121 | 111 | | 65.305 |
| - fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447) | 122 | 112 | | |
| - alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481) | 123 | 113 | | |
| Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451) | 124 | 114 | | |
| Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care: | 125 | 115 | | 1.818.387 |
| - sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice | 126 | 116 | | |
| - sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice | 127 | 117 | | 1.818.387 |
| Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) , din care: | 128 | 118 | | |
| -decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581) | 129 | 119 | | |
| -alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473) | 130 | 120 | | |
| - subvenții nereluate la venituri (din ct. 472) | 131 | 121 | | |
| - varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509) | 132 | 122 | | |
| - venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) | 133 | 123 | | |
| Dobânzi de plătit (ct. 5186) | 134 | 124 | | |
| Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538) | 135 | 124a (306) | | |
| Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****) | 136 | 125 | | |
| Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care: | 137 | 126 | | 9.610.000 |
| - acțiuni cotate 3) | 138 | 127 | | |
| - acțiuni necotate 4) | 139 | 128 | | |
| - părți sociale | 140 | 129 | | 9.610.000 |
| - capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012) | 141 | 130 | | |
| Brevete și licențe (din ct.205) | 142 | 131 | | |
| IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii | | Nr. rd. | 30.06.2020 | 30.06.2021 |

| A | | B | 1 | | 2 | | |
|---|--|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621) | | 143 | 132 | | | | |
| X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului | | | Nr. rd. | 30.06.2020 | | 30.06.2021 | |
| A | | B | 1 | | 2 | | |
| Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare | | 144 | 133 | | | | |
| Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune | | 145 | 134 | | | | |
| Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate | | 146 | 135 | | | | |
| XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014 | | | Nr. rd. | 30.06.2020 | | 30.06.2021 | |
| A | | B | 1 | | 2 | | |
| Valoarea contabilă netă a bunurilor 5) | | 147 | 136 | | | | |
| XII. Capital social vărsat | | Nr. rd. | 30.06.2020 | | 30.06.2021 | | |
| | | | Suma (lei) | % 6) | Suma (lei) | % 6) | |
| A | | B | Col.1 | Col.2 | Col.3 | Col.4 | |
| Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148) | | 148 | 137 | X | 9.610.000 | X | |
| - deținut de instituții publice, (rd. 139+140) | | 149 | 138 | | | | |
| - deținut de instituții publice de subord. centrală | | 150 | 139 | | | | |
| - deținut de instituții publice de subord. locală | | 151 | 140 | | | | |
| - deținut de societățile cu capital de stat, din care: | | 152 | 141 | | | | |
| - cu capital integral de stat | | 153 | 142 | | | | |
| - cu capital majoritar de stat | | 154 | 143 | | | | |
| - cu capital minoritar de stat | | 155 | 144 | | | | |
| - deținut de regii autonome | | 156 | 145 | | | | |
| - deținut de societăți cu capital privat | | 157 | 146 | | 9.610.000 | 100,00 | |
| - deținut de persoane fizice | | 158 | 147 | | | | |
| - deținut de alte entități | | 159 | 148 | | | | |
| XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat | | | Nr. rd. | Sume (lei) | | | |
| A | | | B | 2020 | 2021 | | |
| - Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat | | | 160 | 148a (304) | | 96.462 | |
| XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018 | | | Nr. rd. | Sume (lei) | | | |
| A | | | B | 2020 | 2021 | | |
| - Dividende interimare repartizate 7) | | | 161 | 148b (307) | | | |
| XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****) | | | Nr. rd. | Sume (lei) | | | |
| A | | | B | 30.06.2020 | 30.06.2021 | | |

| | | | | |
|--|-----|--------------------|-------------------|-------------------|
| Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care: | 162 | 149 | | |
| - creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate | 163 | 150 | | |
| Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care: | 164 | 151 | | |
| - creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate | 165 | 152 | | |
| XVI. Venituri obținute din activități agricole *****) | | Nr. rd. | Sume (lei) | |
| A | | B | 30.06.2020 | 30.06.2021 |
| Venituri obținute din activități agricole | 166 | 153 | | |

| XVII. Situatia veniturilor si cheltuielilor | | Nr. rd. | Sume (lei) | |
|--|-----|------------|------------|------------|
| | | | 30.06.2020 | 30.06.2021 |
| A | | B | | |
| 1. Cifra de afaceri netă (rd. 155+156-157+158+159) | 167 | 154 | 0 | 612.000 |
| Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708) | 168 | 155 | | 612.000 |
| Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707) | 169 | 156 | | |
| Reduceri comerciale acordate (ct. 709) | 170 | 157 | | |
| — Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766-8) | | 158 | | |
| Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411) | 171 | 159 | | |
| 2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712) | | | | |
| Sold C | 172 | 160 | | |
| Sold D | 173 | 161 | | |
| 3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722) | 174 | 162 | | |
| 4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755) | 175 | 163 | | |
| 5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725) | 176 | 164 | | |
| 6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419) | 177 | 165 | | |
| 7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815),din care : | 178 | 166 | | 1 |
| - venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584) | 179 | 167 | | |
| - venituri din fondul comercial negativ (ct.7815) | 180 | 168 | | |
| VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 154+160 -161+(162 la 166)) | 181 | 169 | 0 | 612.001 |
| 8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602) | 182 | 170 | | |
| Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608) | 183 | 171 | | 107 |
| b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605) | 184 | 172 | | 14.377 |
| c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607) | 185 | 173 | | |
| Reduceri comerciale primite (ct. 609) | 186 | 174 | | |
| 9. Cheltuieli cu personalul (rd. 176+177) | 187 | 175 | | |
| a) Salarii și indemnizații 8) (ct.641+642+643+644) | 188 | 176 | | |
| b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646) | 189 | 177 | | |
| 10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 179-180) | 190 | 178 | | 153.399 |
| a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818) | 191 | 179 | | 153.399 |
| a.2) Venituri (ct.7813+ din ct.7818) | 192 | 180 | | |
| b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 182-183) | 193 | 181 | | |
| b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+ din ct.6818) | 194 | 182 | | |
| b.2) Venituri (ct.754+7814+ din ct.7818) | 195 | 183 | | |
| 11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 185 la 190) | 196 | 184 | | 88.091 |
| 11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628) | 197 | 185 | | 88.088 |
| 11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586) | 198 | 186 | | |
| 11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652) | 199 | 187 | | |
| 11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655) | 200 | 188 | | |

| | | | | |
|---|-----|---------------|---|---------|
| 11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587) | 201 | 189 | | |
| - inundații | 202 | 189a (322) | | |
| - secetă | 203 | 189b (323) | | |
| - alunecări de teren | 204 | 189c (324) | | |
| 11.6. Alte cheltuieli (ct. 651+6581+ 6582 + 6583 +6584+ 6588) | 205 | 190 | | 3 |
| —Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666)-8) | | 191 | | |
| Ajustări privind provizioanele (rd. 193-194) | 206 | 192 | | |
| - Cheltuieli (ct.6812) | 207 | 193 | | |
| - Venituri (ct.7812) | 208 | 194 | | |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 170 la 173-174+175+178+181+184+192) | 209 | 195 | | 255.974 |
| PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE: | | | | |
| - Profit (rd. 169-195) | 210 | 196 | 0 | 356.027 |
| - Pierdere (rd. 195-169) | 211 | 197 | 0 | 0 |
| 12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613) | 212 | 198 | | |
| - din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate | 213 | 199 | | |
| 13. Venituri din dobânzi (ct.766) | 214 | 200 | | |
| - din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate | 215 | 201 | | |
| 14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418) | 216 | 202 | | |
| 15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768) | 217 | 203 | | |
| - din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615) | 218 | 204 | | |
| VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 198+200+202+203) | 219 | 205 | | |
| 16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 207-208) | 220 | 206 | | |
| - Cheltuieli (ct.686) | 221 | 207 | | |
| - Venituri (ct.786) | 222 | 208 | | |
| 17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666) | 223 | 209 | | |
| - din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate | 224 | 210 | | |
| Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668) | 225 | 211 | | 2 |
| CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 206+209+211) | 226 | 212 | | 2 |
| PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă): | | | | |
| - Profit (rd. 205-212) | 227 | 213 | 0 | 0 |
| - Pierdere (rd. 212-205) | 228 | 214 | 0 | 2 |
| VENITURI TOTALE (rd. 169+205) | 229 | 215 | 0 | 612.001 |
| CHELTUIELI TOTALE (rd. 195+212) | 230 | 216 | | 255.976 |
| 18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă): | | | | |
| - Profit (rd. 215-216) | 231 | 217 | 0 | 356.025 |
| - Pierdere (rd. 216-215) | 232 | 218 | 0 | 0 |
| 19. Impozitul pe profit (ct. 691) | 233 | 219 | | |
| 20. Impozitul specific unor activitati (ct. 695) | 234 | 220 | | |

| | | | | |
|--|-----|-----|---|---------|
| 21. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698) | 235 | 221 | | 18.360 |
| 22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE : | | | | |
| - Profit (rd. 217-218-219-220 -221) | 236 | 222 | 0 | 337.665 |
| - Pierdere (rd. 218+219+220+221-217) | 237 | 223 | 0 | 0 |

F30 - pag.9

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL S.A

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Semnatura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

Formular
VALIDAT

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) - reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în munca pe perioada nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 de ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', la rd.149-159, în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.148.

7) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

8) La acest rând (cf.OMF nr.763/ 2021) se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi microentitati

1011 SC(+)F10S.R31

OK

?

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

| 1 | | (ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat) | |
|--------|------|--|--|
| Nr.cr. | Cont | Suma | |
| 1 | | | |

-

+

Salt



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile
si completarile ulterioare
la data de 30 iunie 2021**

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Politicile contabile adoptate:

1.1. Principii contabile semnificative

Raportările semestriale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) semestrul I încheiat la 30 iunie 2021 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității : Societatea își continuă în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

În România s-a declarat starea de urgență generată de pandemia cu COVID - 19 în luna martie 2020. Managementul Companiei, monitorizează și analizează permanent situația, atât pe plan local cât și internațional, iar la data situațiilor financiare nu se estimează reduceri semnificative ale veniturilor din activitatea curentă având în vedere industria, obiectul de activitate al societății și analiza rezultatelor de la începutul crizei și până la data prezentei. În funcție de evoluția situației, vor fi luate măsurile ce se impun pentru a diminua efectele negative cauzate de efectele pandemiei asupra întregului mediu de afaceri.

Principiul permanenței metodelor : Politicile contabile și metodele de evaluare sunt aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

Principiul prudenței :

La întocmirea situațiilor semestriale, recunoașterea și evaluarea s-au realizat pe o bază prudentă și, în special:

- în contul de profit și pierdere s-a inclus numai profitul realizat la data raportărilor;
- sunt recunoscute datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data raportării și data întocmirii acesteia;
- sunt recunoscute deprecierea, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Activele și veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Principiul contabilității de angajamente : Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Principiul intangibilității exercitiului : Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de închidere al exercitiului precedent.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv : Componentele elementelor de active și de datorii sunt evaluate separat.

Principiul necompensării : Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii/capitaluri proprii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză : Operațiunile economico - financiare sunt înregistrate în contabilitate și prezentate fidel, în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul prevalenței economice asupra juridicului : Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție : Elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție.

Principiul pragului de semnificație : Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt ne semnificative.

1.2. Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („RON” sau „LEI”). Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

Soseaua BUCUREȘTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

1.3. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Raportările contabile semestriale individuale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare („OMF 1802/2014”)

Aceste raportări contabile individuale cuprind:

- Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- Cont prescurtat de profit și pierdere;
- Note la raportările financiare individuale.

Raportările financiare se referă doar la societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei („RON”) la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014.

Raportările financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, raportările financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la raportările financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, raportările financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

1.4. Situații comparative

Soseaua BUCUREȘTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Societatea este infiintata in cursul anului 2020 si prezinta raportarile financiare intocmite la 30 iunie 2021.

1.5. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea raportarilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si supozitii care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data raportarilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Procesul de estimare implica raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție.

Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, efectul modificării acestora se recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

- perioadei în care are loc modificarea, dacă aceasta afectează numai perioada respectivă (de exemplu, ajustarea pentru clienți incerti); sau
- perioadei în care are loc modificarea și al perioadelor viitoare, dacă modificarea are efect și asupra acestora (de exemplu, durata de viață utilă a imobilizărilor corporale).

1.6. Continuitatea activitatii

Prezentele raportari financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea Societatii analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea raportarilor financiare este justificata.

Previziunile conducerii sunt acelea ca societatea isi va desfasura activitatea in continuare, in parametrii normali.



1.7. *Conversii valutare*

O tranzacție în valută se înregistrează inițial la cursul de schimb valutar, comunicat de BNR, de la data efectuării operațiunii. Prin curs de schimb de la data efectuării operațiunii se înțelege cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din ultima zi bancară anterioară operațiunii, disponibil ca informație la momentul efectuării operațiunii.

La finele fiecărei luni, creanțele în valută, datoriile în valută și disponibilitățile în valută și alte valori de trezorerie în valută se evaluează la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR din ultima zi bancară a lunii în cauză. Diferențele de curs înregistrate se recunosc în contabilitate la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

Elementele monetare exprimate în valută (disponibilități și alte elemente asimilate, creanțe și datorii în valută) sunt evaluate și prezentate în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar comunicat de BNR și valabil la data încheierii exercițiului financiar. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

Elementele nemonetare achiziționate cu plata în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) sunt prezentate în situațiile financiare utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. De asemenea, elementele nemonetare achiziționate cu plata în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, immobilizările corporale reevaluate) sunt prezentate în situațiile financiare la această valoare.

Ratele de schimb LEU/USD și LEU/EUR la 30 iunie 2021, au fost după cum urmează:

| Moneda | 30 iunie 2021 |
|---------|---------------|
| LEU/USD | 4.1425 |
| LEU/EUR | 4.9267 |

1.8. *Reguli generale de evaluare*

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

La data intrării în entitate, bunurile se evaluează și se înregistrează în contabilitate la valoarea de intrare, care se stabilește astfel:

- la cost de achiziție - pentru bunurile procurate cu titlu oneros;
- la cost de producție - pentru bunurile produse în entitate;
- la valoarea de aport, stabilită în urma evaluării - pentru bunurile reprezentând aport la capitalul social;
- la valoarea justă - pentru bunurile obținute cu titlu gratuit sau constatate plus la inventariere.

Cost de achiziție înseamnă prețul datorat și eventualele cheltuieli conexe minus eventualele reduceri ale costului de achiziție. Costul de achiziție al bunurilor cuprinde prețul de cumpărare, taxele de import și alte taxe (cu excepția acelor pe care persoana juridică le poate recupera de la autoritățile fiscale), cheltuielile de transport, manipulare și alte cheltuieli care pot fi atribuibile direct achiziției bunurilor respective.

În costul de achiziție se includ, de asemenea, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile, atribuibile direct bunurilor respective.

Cheltuielile de transport sunt incluse în costul de achiziție și atunci când funcția de aprovizionare este externalizată.

Cost de producție înseamnă prețul de achiziție al materiilor prime și al materialelor consumabile și alte cheltuieli care pot fi atribuite direct bunului în cauză.

Valoarea contabilă a unui activ este valoarea la care acesta este recunoscut după ce se deduc amortizarea acumulată, pentru activele amortizabile și ajustările acumulate din depreciere sau pierdere de valoare.

Valoarea de inventar a unui activ reprezintă valoarea contabilă a activului, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.

La data ieșirii din entitate sau la darea în consum, bunurile se evaluează și se scad din gestiune la valoarea lor de intrare sau valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate (de exemplu, valoarea



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

reevaluată pentru imobilizările corporale care au fost reevaluate sau valoarea justă pentru valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată).

Activele constatate minus în gestiune se scot din evidență la data constatării lipsei acestora.

La scoaterea din evidență a activelor se reiau la venituri ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare aferente acestora.

1.9. Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și deținute pe o perioadă mai mare de un an.

Imobilizari necorporale

O imobilizare necorporală este un activ nemonetar identificabil fără formă fizică. Dacă un element nu îndeplinește condițiile de recunoaștere a unei imobilizări necorporale, costul aferent achiziției sau realizării sale pe plan intern este recunoscut drept cheltuială în momentul în care este suportat. Totuși, dacă este dobândit prin achiziția unei afaceri, elementul în cauză face parte din fondul comercial recunoscut la data achiziției.

Imobilizari corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care sunt deținute de Societate pentru a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Societatea include în categoria imobilizărilor corporale exclusiv bunurile care pe lângă criteriile de mai sus au un cost inițial mai mare de 2.500 lei.

Imobilizările corporale deținute de Societate sunt evaluate la cost istoric.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile survenite după ce mijlocul fix a fost pus în funcțiune, cum ar fi reparațiile, întreținerea și costurile administrative, sunt în mod normal înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada în care au survenit. În situația în care poate fi demonstrat că aceste cheltuieli au avut ca rezultat o creștere în beneficiile economice viitoare așteptate a fi obținute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanță inițial evaluate, cheltuielile sunt capitalizate ca și cost adițional în valoarea activului.

Posibilele beneficii economice pe care cheltuielile ulterioare angajate le-ar genera:

- Creșterea duratei de viață ramasă a unei imobilizări;
- Creșterea capacității de producție;
- Creșterea vânzărilor;
- Economii de costuri, etc.

Imobilizări în curs de execuție

Imobilizările în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Imobilizările în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică.

Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau de altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Prin durata de utilizare economică se înțelege durata de viață utilă, aceasta reprezentând perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru utilizare de către Societate.

Duratele de viata si metodele de amortizare utilizate de catre Societate pentru pricipalele categorii de imobilizari corporale sunt urmatoarele:

| Denumire activ imobilizat | Durata de viata | Metoda de amortizare |
|---|-----------------|----------------------|
| Cheltuieli de constituire | 1 an | Liniara |
| Investitii imobiliare 14 apartamente + 26 locuri de parcare | 50 ani | Liniara |
| | | |
| | | |

Terenurile si imobilarile in curs nu se amortizeaza. Investitiile in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

Imobilizari financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

La alte creanțe imobilizate se cuprind garanțiile, depozitele și cauțiunile depuse de entitate la terți.

Cedarea si casarea

O imobilizare trebuie scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

1.10. Active circulante

Societatea clasifica un activ ca activ circulant atunci când:

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

-
- se așteaptă să fie realizat sau este deținut cu intenția de a fi vândut sau consumat în cursul normal al ciclului de exploatare al acesteia;
 - este deținut, în principal, în scopul tranzacționării;
 - se așteaptă a fi realizat în termen de 12 luni de la data bilanțului;
 - este reprezentat de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată

Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt mărfurile, materiile prime, materialele consumabile, materialele de natura obiectelor de inventar, produsele (semifabricatele, produsele finite, rebuturile, materialele recuperabile și deșeurile, produsele agricole), activele biologice de natura stocurilor, ambalajele și producția în curs de execuție.

În cadrul producției în curs de execuție se cuprind, de asemenea, serviciile și studiile în curs de execuție sau neterminate.

În cadrul stocurilor se includ și bunurile aflate în custodie, pentru prelucrare sau în consignație la terți, mașinile folosite numai ca material de demonstrație pentru negociere în domeniul automobilelor, cu durată de utilizare de sub un an. Acestea se înregistrează distinct în contabilitate, pe categorii de stocuri. Dacă materialele de demonstrație au durată de utilizare mai mare de un an, ele reprezintă imobilizări.

Sunt reflectate, de asemenea, distinct în contabilitate, acele stocuri cumpărate, pentru care s-au transferat riscurile și beneficiile aferente, dar care sunt în curs de aprovizionare.

Înregistrarea în contabilitate a intrării stocurilor se efectuează la data transferului riscurilor și beneficiilor conform documentelor justificative și condițiilor de livrare în cazul achizițiilor intracomunitare și importurilor.

Valoarea produselor și serviciilor în curs de execuție se determină prin inventarierea producției neterminate la sfârșitul perioadei, prin metode tehnice de constatare a gradului de finalizare sau a stadiului de efectuare a operațiilor tehnologice și evaluarea acesteia la costurile de producție.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

La data bilantului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Creante

La data bilantului, creanțele se evaluează la valoarea probabilă de încasat. Atunci când se estimează că o creanță nu se va încasa integral, în contabilitate se înregistrează ajustări pentru pierdere de valoare, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera.

Societatea înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 "Clienți incerți sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții), creanțele incerte, respectiv acele creante al caror termen de incasare creantelor a depasit 360 de zile.

Investiții pe termen scurt

În categoria investițiilor pe termen scurt sunt cuprinse acțiunile deținute la entitățile afiliate și alte investiții pe termen scurt.

Casa si conturi la banci

Conturile la bănci cuprind: valorile de încasat, cum sunt cecurile și efectele comerciale depuse la bănci, disponibilitățile în lei și valută, cecurile entității, precum și dobânzile aferente disponibilităților și creditelor acordate de bănci în conturile curente. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni pot fi incluse în numerar și echivalente de numerar doar în măsura în care acestea sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional

Contabilitatea disponibilităților aflate în bănci/casierie și a mișcării acestora, ca urmare a încasărilor și plăților efectuate, se ține distinct în lei și în valută.

Operațiunile financiare în lei sau în valută s-au efectuat cu respectarea regulamentelor emise de Banca Națională a României și a reglementărilor emise în acest scop.

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



1.11. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt sunt înregistrate inițial la suma primită, net de costurile aferente obținerii împrumuturilor.

Portiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminata la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

1.12. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

Pentru datoriile exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, eventualele diferente favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

Sumele datorate și neachitate personalului până la sfârșitul exercițiului financiar (concediile de odihnă și alte drepturi de personal), respectiv eventualele sume care urmează să fie încasate de la acesta, aferente exercițiului în curs, dar care urmează a fi plătite/încasate în exercițiul financiar următor, se înregistrează ca alte datorii și creanțe în legătură cu personalul.

Concediile de odihnă se înregistrează pe seama datoriilor atunci când suma lor este comensurată în baza statelor de salarii sau a altor documente care să justifice suma respective.

1.13. Contracte de leasing

Leasing financiar

Un contract de leasing este recunoscut ca leasing financiar dacă îndeplinește cel puțin una dintre următoarele condiții:

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



-
- leasingul transferă locatarului titlul de proprietate asupra bunului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;
 - locatarul are opțiunea de a cumpăra bunul la un preț estimat a fi suficient de mic în comparație cu valoarea justă la data la care opțiunea devine exercitabilă, astfel încât, la începutul contractului de leasing, există în mod rezonabil certitudinea că opțiunea va fi exercitată;
 - durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a bunului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
 - valoarea totală a ratelor de leasing, mai puțin cheltuielile accesorii, este mai mare sau egală cu valoarea de intrare a bunului, reprezentată de valoarea la care a fost achiziționat bunul de către finanțator, respectiv costul de achiziție;
 - bunurile ce constituie obiectul contractului de leasing sunt de natură specială, astfel încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore.

Leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

1.14. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a conducerii Societatii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

1.15. Subventii



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Subvențiile pentru active, inclusiv subvențiile nemonetare la valoarea justă, se înregistrează în contabilitate ca subvenții pentru investiții și se recunosc în bilanț ca venit amanat. Venitul amanat se înregistrează în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subvențiile care compensează Societatea pentru cheltuielile efectuate sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere în mod sistematic în aceleași perioade în care sunt recunoscute cheltuielile.

1.16. Capital social

Capitalul social este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind varsamentele de capital.

Capitalul social este compus din 48050000 acțiuni, din care nr. acțiuni nominative: 48050000, valoarea unei acțiuni: 0.2 LEI, total aport natură: 9570457 lei.

Societatea recunoaște modificările la capitalul social în baza hotărârii adunării generale a acționarilor, cu respectarea legislației în vigoare.

Capitalului social subscris în valută se înregistrează în lei la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din data subscrierii. Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

1.17. Rezerve legale

Se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat în conformitate cu prevederile legale.

1.18. Dividende

Dividendele repartizate deținătorilor de acțiuni, propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt recunoscute ca datorie la data bilanțului. Înregistrarea sumelor reprezentând dividende cuvenite acționarilor se efectuează după adunarea generală a acționarilor care a aprobat repartizarea profitului.

Soseaua BUCUREȘTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



1.19. Venituri

În categoria veniturilor se includ atât sumele sau valorile încasate sau de încasat în nume propriu din activități curente, cât și câștigurile din orice alte surse. Activitățile curente sunt orice activități desfășurate de o entitate, ca parte integrantă a obiectului său de activitate, precum și activitățile conexe acestora.

Sumele colectate de o entitate în numele unor terțe părți, inclusiv în cazul contractelor de agent, comision sau mandat comercial încheiate potrivit legii, nu reprezintă venit din activitatea curentă.

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor, aceasta nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor, mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil, este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către Societate și costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți.

În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului care conduc la ajustarea situațiilor financiare anuale, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 "Furnizori - facturi nesoșite", respectiv contul 418 "Clienți - facturi de întocmit", și se reflectă în situațiile financiare ale exercițiului pentru care se face raportarea, pe baza documentelor justificative

Veniturile din prestări de servicii se înregistrează în contabilitate pe măsura efectuării acestora. Stadiul de execuție al lucrării se determină pe bază de situații de lucrări care însoțesc facturile, procese-verbale de recepție sau alte documente care atestă stadiul realizării și recepția serviciilor prestate. Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și chirii se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

Veniturile din dividende se recunosc atunci când este stabilit dreptul asociatului/acționarului de a le încasa, respectiv la data hotărârii adunării generale a asociaților / acționarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

1.20. Impozite si taxe

Societatea este platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor. Impozitul pe venit de plată este recunoscut ca datorie în limita sumei neplătite. Dacă suma plătită depășește suma datorată, surplusul este recunoscut drept creanță.

1.21. Costurile îndatorării

Costurile îndatorării atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricație sunt incluse în costurile de producție ale acestora, în măsura în care sunt legate de perioada de producție. În costurile îndatorării se include dobânda la capitalul împrumutat pentru finanțarea achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de fabricație.

1.22. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

- pentru erorile aferente exercițiului financiar curent, corectarea se efectuează pe seama contului de profit și pierdere;
- pentru erorile semnificative aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea se efectuează pe seama rezultatului reportat;
- pentru erorile nesemnificative aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea se efectuează pe seama contului de profit și pierdere.

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Înregistrarea stornării unei operațiuni contabile aferente exercițiului financiar curent se efectuează prin corectarea cu semnul minus a operațiunii inițiale (stornare în roșu).

2. Active immobilizate

- RON -

| Elemente de active | Valoarea brută | | | |
|--|-----------------------|----------|----------|-----------------------|
| | Sold la 31.12.2020 | Creșteri | Reduceri | Sold la 30.06.2021 |
| Cheltuieli de constituire | 97.150 | | | 97.150 |
| Cheltuieli de dezvoltare | | | | |
| Conces., brevete, licențe, mărci com., dr. și active sim. | | | | |
| Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale | | | | |
| Fond comercial | | | | |
| Alte immobilizări necorporale | | | | |
| Terenuri | | | | |
| Amenajari de terenuri | | | | |
| Constructii | | | | |
| Investitii imobiliare | 9.570.457 | | 389.867 | 9.180.590 |

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

| | | | | |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Instalații tehnice și mijloace de transport | | | | 0 |
| Mobilier, ap.birotică, echip. de protecție a val. umane și mat. și alte active corporale | 0 | 389.867 | | 389.867 |
| Imobilizari financiare | | | | 0 |
| Imobilizari corporale in curs de executie | | | | |
| Avansuri acordate pentru imobilizari corporale | - | | | |
| Total | 9.667.607 | 389.867 | 389.867 | 9.667.607 |

- RON -

| Elemente de active | Ajustari de valoare (amortizare și provizioane) | | | |
|---|---|----------|----------------------|--------------------|
| | Sold la 31.12.2020 | Creșteri | Reduceri sau reluări | Sold la 30.06.2021 |
| Cheltuieli de constituire | 16.192 | 48.575 | | 64.767 |
| Cheltuieli de dezvoltare | | | | |
| Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare | | | | |
| Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale | | | | |
| Fond comercial | | | | |
| Alte imobilizări necorporale | | | | |

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

| | | | | |
|--|---------------|----------------|--|----------------|
| Terenuri | | | | |
| Amenajari de terenuri | | | | |
| Constructii | | | | |
| Investitii imobiliare | 31.901 | 78.833 | | 110.734 |
| Instalații tehnice și mijloace de transport | | | | |
| Mobilier, ap. birotică, echip.de protecție a val. Umane și mater. Si alte active corporale | 0 | 25.991 | | 25.991 |
| Imobilizari financiare | | | | |
| Total | 48.093 | 153.399 | | 201.492 |

Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

Societatea nu are inregistrate mijloace fixe, detinute in baza unor contracte de leasing financiar sau achizitionate in rate.

3. Active circulante

Stocuri

La 30.06.2021 societatea nu detine stocuri.

Creante

Creantele detinute de Societate la 30.06.2021 sunt prezentate in tabelul urmat :

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

RON -

| Creante | 30.06.2020 | 30.06.2021 |
|--|------------|------------------|
| Furnizori - debitori | - | - |
| Cienti interni | - | - |
| Cienti-externi | - | - |
| Cienti - Facturi de intocmit | - | - |
| Cienti incerti sau in litigiu | - | - |
| Provizioane pentru creante incerte | - | - |
| Impozit pe profit | - | - |
| Retineri din salarii datorate tertilor | - | - |
| Avansuri acordate personalului | - | - |
| TVA de recuperat | - | 1.789.508 |
| TVA neexigibila | - | - |
| Debitori diversi | - | - |
| Subventii Apia | - | - |
| Alte creante fata de bugetul de stat | - | - |
| Furnizori - debitori servicii | - | - |
| Total | - | 1.789.508 |

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 30.06.2021 sunt prezentate in tabelul urmator:

- RON -

| Casa si conturi la banci | 30.06.2020 | 30.06.2021 |
|----------------------------|------------|----------------|
| Conturi la banci in lei | - | 670.552 |
| Conturi la banci in valuta | - | |
| Casa in lei | - | - |
| Casa in valuta | - | - |
| Sume in curs de decontare | - | |
| Avansuri de trezorerie | - | |
| Total | - | 670.552 |

4. Cheltuieli in avans

Societatea inregistreaza cheltuielile plătite/de plătit în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, distinct în contabilitate, la cheltuieli în avans (contul 471 "Cheltuieli înregistrate în avans").



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

În acest cont se înregistrează, în principal, următoarele cheltuieli și venituri: chirii, abonamente, asigurări și alte cheltuieli efectuate anticipat.

| Cheltuieli in avans | 30.06.2020 | 30.06.2021 |
|--|------------|------------|
| Abonamente diverse | - | - |
| Ch.Inreg In Avans Cu Asigurari Constructii | - | - |
| Asigurari auto | - | - |
| Comision analiza contract leasing | - | - |
| Impozit auto | - | - |
| Total | - | - |

5. Datorii

Datoriile Societatii la 30.06.2021 sunt prezentate in tabelul urmator:

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

- RON -

| Datorii | 30.06.2020 | | 30.06.2021 | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Termen scurt | Termen lung | Termen scurt | Termen lung |
| Alte împrumuturi și datorii asimilate | | | | |
| Furnizori | - | | 6.996 | |
| Cienti Creditori | - | | | |
| Personal - salarii datorate | - | | - | |
| Retineri din salarii datorate tertilor | - | | - | |
| Asigurări sociale | - | | - | |
| Ajutor de șomaj | | | | |
| Creditori diversi | - | | - | |
| Impozitul pe venituri de natura salariilor | - | | - | |
| Impozit pe profit | - | | - | |
| Impozit pe venit | | | 9.180 | |
| TVA de plata | - | | 53.651 | |

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

| | | | | |
|--|---|---|------------------|---|
| Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate | - | | 2.474 | |
| Asociati conturi curente | - | | 1.818.387 | |
| Credite bancare pe termen scurt | - | | | |
| Alte datorii | | | | |
| Dobanzi de plata | - | | | |
| Total | - | - | 1.890.688 | - |

La data de 30.06.2021, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.

In primul semestru al anului 2021, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

6. Provizioane

La 30.06.2021 societatea nu are provizioane asupra creantelor.

7. Venituri in avans

Venituri inregistrate in avans

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").

În acest cont se înregistrează, în principal, veniturile din chirii, abonamente și alte venituri aferente perioadelor sau exercițiilor următoare.

La data de 30.06.2021 societatea nu are înregistrate venituri în avans.

Subvenții

În primul semestru al anului 2021, societatea nu a primit subvenții.

8. Capitaluri proprii

Capital social

Capitalul social la data de 30.06.2021 este de 9.610.000 lei, reprezentând 48.050.000 acțiuni a 0.2 lei fiecare.

Rezerva legală

La data de 30.06.2021 rezerva legală este în valoare de 6.864 RON.

Soseaua BUCUREȘTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

9. Venituri si cheltuieli

In decursul primului semestru al anului 2021 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli exceptionale.

Angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in bilant

Societatea nu are la data de 30.06.2021 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in raportarile financiare

Avansuri si credite acordate membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere

Societatea nu a acordat in primul semestru din anul 2021 avansuri si/sau credite membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate în numele membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere sub forma garanțiilor de orice fel.

Evenimente ulterioare

Evenimentele ulterioare datei raportarilor financiarer sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data raportarilor și data la care raportarile financiare semestriale sunt autorizate pentru emitere.

Nu au existat evenimente ulterioare care necesită ajustari sau prezentarea lor în raportarile financiare pentru semestrul care s-a încheiat la 30 Iunie 2021.

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Pandemia Covid-19 are un impact global și afectează semnificativ entitățile pe toate planurile. În primele luni ale anului 2020 guvernele iau măsuri din ce în ce mai restrictive în vederea protejării populației și reducerii ariei de proliferare a virusului. Măsurile luate afectează cu siguranță tot mediul economic și cel social la o scară globală fără precedent. Intensitatea și complexitatea impactului economic al COVID-19 variază însă de la un sector industrial la altul și de la o întreprindere la alta.

Printre efectele potențiale semnificative ale pandemiei putem enumera, însă fără a ne limita la acestea:

- Întreruperea achizițiilor din zone aflate în carantină;
- Limitarea sau încetarea livrărilor în zone aflate în carantină;
- Întreruperea activităților de producție, ca urmare a reducerii materiei prime disponibile;
- Limitarea disponibilității personalului ca urmare a măsurilor de siguranță suplimentare care se impun;
- Restrângeri de activitate pentru firmele mici, fără o digitalizare prealabil pregătită;
- Reducerea dramatică a activității în firmele care sunt expuse relației directe cu clientul (restaurante, hoteluri, agenții de turism, magazine de desfacere, facilități și/sau unități sportive, etc.);
- Pierderea unor contracte semnificative;
- Penalități aferente neindeplinirii obligațiilor contractuale;
- Reducerea posibilităților de a negocia și de a lua finanțare;
- Căderi de indici bursieri

Conducerea societății apreciază apariția COVID-19 ca un eveniment ulterior care nu ajustează cifrele în situațiile financiare dar monitorizarea situației economice și analiza implicațiilor asupra continuității activității companiei devin prioritare.

Tranzacții cu parti legate

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(ă) Societății dacă acea persoană:

(i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;

Soseaua BUCUREȘTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1



(ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
(iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată Societatii dacă întrunește oricare dintre următoarele condiții:

(i) entitatea și Societatea sunt membre ale aceluiași grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate- mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);

(ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);

(iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluiași terț;

(iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;

(v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar Societatea reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;

(vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană identificată la pct. 474;

(vii) o persoană identificată la pct. 474 subpct. (i) influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);

(viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului- cheie din conducerea entității raportoare sau al societății-mamă a entității raportoare.

Dacă o entitate a avut tranzacții cu părțile legate pe parcursul perioadelor acoperite de situațiile financiare, aceasta trebuie să prezinte natura relației cu părțile legate, precum și informațiile cu privire la respectivele tranzacții și soldurile scadente, inclusiv angajamentele. Prezentarea informațiilor trebuie să includă cel puțin:

a) valoarea tranzacțiilor;

b) valoarea soldurilor scadente, inclusiv a angajamentelor, și:

(i) termenii și condițiile acestora, inclusiv dacă sunt garantate, și natura contraprestației de decontat; și

(ii) detalii privind garanțiile date sau primite;

c) provizioanele privind creanțele îndoielnice aferente valorii soldurilor scadente; și

d) cheltuiala recunoscută în timpul perioadei cu privire la creanțele nerecuperabile sau îndoielnice datorate de părțile legate.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL COMPANIEI

REIT CAPITAL S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj, inregistrata la Registrul Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de inregistrare 43070891, in calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate infiintata si functionand conform legislatiei romane, cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Cladirea A, Biroul 5, Etaj 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J 40/12985/2020, CUI 43151040, (denumita in cele ce urmeaza Societatea), declaram pe propria raspundere ca, dupa cunostintele noastre, situatiile financiar-contabile individuale la data de 30.06.2021, neauditate, intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale STAR RESIDENCE INVEST S.A. si Raportul Consiliului de Administratie este intocmit in conformitate cu prevederile ASF si cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Companiei precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate. STAR RESIDENCE INVEST S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

**ADMINISTRATOR,
REIT CAPITAL S.A.**

**INTOCMIT,
SC IFCONT ELINCOR SRL
Calitatea: Persoane juridice autorizate,
membre CECCAR**

**Nr. Inregistrare in organismul profesional
0014208/31.03.2019**

Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr.172-176, WILLBROOK PLATINIUM & CONVENTION CENTER,
CLADIREA A, BIROUL 5, ETAJ 1